

URBANE REKKEHUS PÅ HOLTET

PREMISSER



*Dette er resultatet av analysen jeg har gjort på Holtet som
sted, reguleringsarbeidet som allerede er gjort i området
og den tomten jeg har valgt for prosjektet*

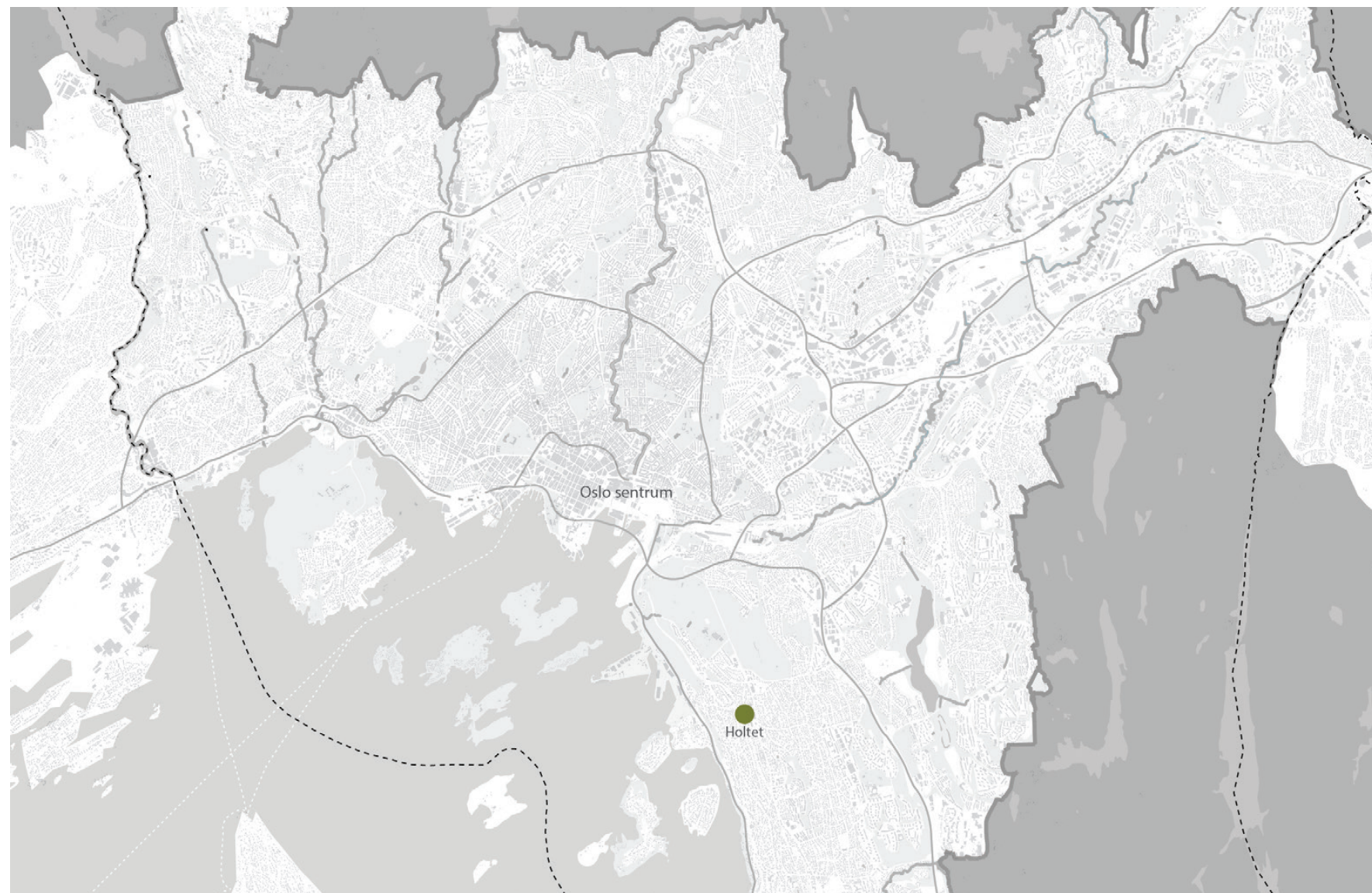
HOLTET

Holtet er et boligstrøk litt sør-øst for Oslo sentrum, i bydel Nordstrand. Stedet har navn etter Holtet gård og er et trafikk-knutepunkt der Ekebergbanen krysser Kongsveien. Holtet regnes som lokalsentrum for området Bekkelaget og består stort sett av relativt tett småhusbebyggelse omkring forretnings- og næringsbygg og trikkestoppet Holtet. Området har god nærhet til rekreasjonsområder som Ekebergskogen og Ekebergsletta og er, som resten av Nordstrand,

kjent for sin gode utsikt. Holtet hadde i 2013 totalt 618 boliger og området er på vei gjennom en fortettingsprosess.

BEFOLKNING

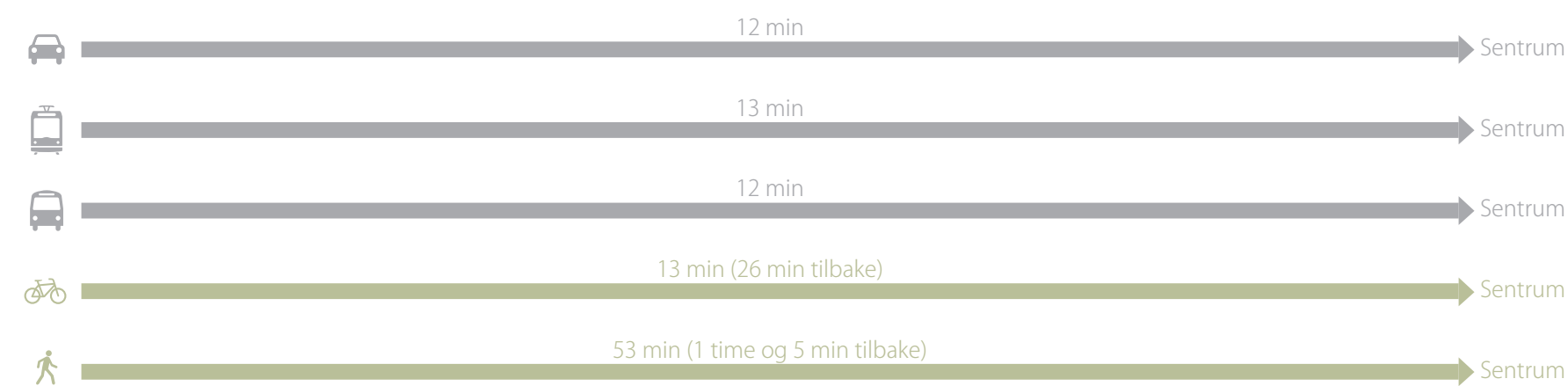
Bydel Nordstrand hadde i 2014 en befolkning på 48 931 innbyggere. Holtet hadde en befolkning på 1622 innbyggere. Andelen barn og særlig eldre øker på Holtet, mens andelen ungdommer og unge voksne har gått noe ned den senere tid.



HOLTET I OSLO

Holtet ligger litt utenfor Oslo sentrum men virker likevel veldig sentralt, blant annet på grunn av sin gode kollektivdekning. Det går trikk til sentrum hvert 5. minutt og buss hvert kvarter. Det tar kort til å komme

seg inn og ut av byen og de fleste som bor på Holtet jobber i sentrum eller andre deler av byen.





Før trikken (1894)



Etter trikken (1939)

HISTORIEN TIL OMRÅDET

Utviklingen av Holtet sentrum har vært en lang og sammensatt prosess som langt på veien kan ses i sammenheng med utviklingen av kommunikasjonsnett. Området bærer preg av å ligge i krysningspunktet mellom flere viktige kommunikasjonslinjer og disse har virket genererende for ny bebyggelse, noe som har gitt en gradvis transformasjon over tid.

FØR TRIKKEN

Ekebergveien er en gammel ferdselsåre til byen fra syd. Den fikk sitt nåværende navn i 1879. Kongsveien ble anlagt i 1890-årene for å unngå den bratte stigningen i Ekebergveien opp fra byen.

Holtet hadde et landlig preg, med Holtet gård som den største bondegården. Denne ble skilt ut fra Nordseter gård i 1809. I tillegg hadde man også Bernhus gård som hadde blitt skilt ut fra Nordseter gård i 1806. Allerede i 1859 fikk Holtet egen skole, med Bernhus skole som ble opprettet inne på gårdsrommet til Bernhus.

Frem mot århundreskiftet ble det bygget enkelte villaer i sveitserstil i området, først og fremst langs Kongsveien.

ETTER TRIKKEN

Ekebergbanen, en forstadsbane fra Gamlebyen til Ljabru, ble åpnet i 1917. Ekebergbanen gjorde strøket sentralt og attraktivt som boligområde og boligutbyggingen på Bekkelagshøgda skjøt fart. Holtet gård ble kjøpt opp av A/S Ekebergbanen og utparsellert i 1924. Holtet Haveby ble oppført i perioden 1924-28.

En rekke lokalveier ble anlagt i forbindelse med boligutbyggingen, og det lokale veinettet var i 1939 ferdig utbygd. Langs Kongsveien, ved krysningspunktet med Ekebergbanen, ble det etablert sentrale funksjoner som apotek i 1925, postkontor i 1930 og Nordstrand kino i 1935. De eldste bygningene ble oppført etter datidens nasjonalromantiske strømninger, mens kinoen ble oppført i funkis-stil.



Etterkrigstiden (1973)



Mot år 2000 (1996)

ETTERKRIGSTIDEN

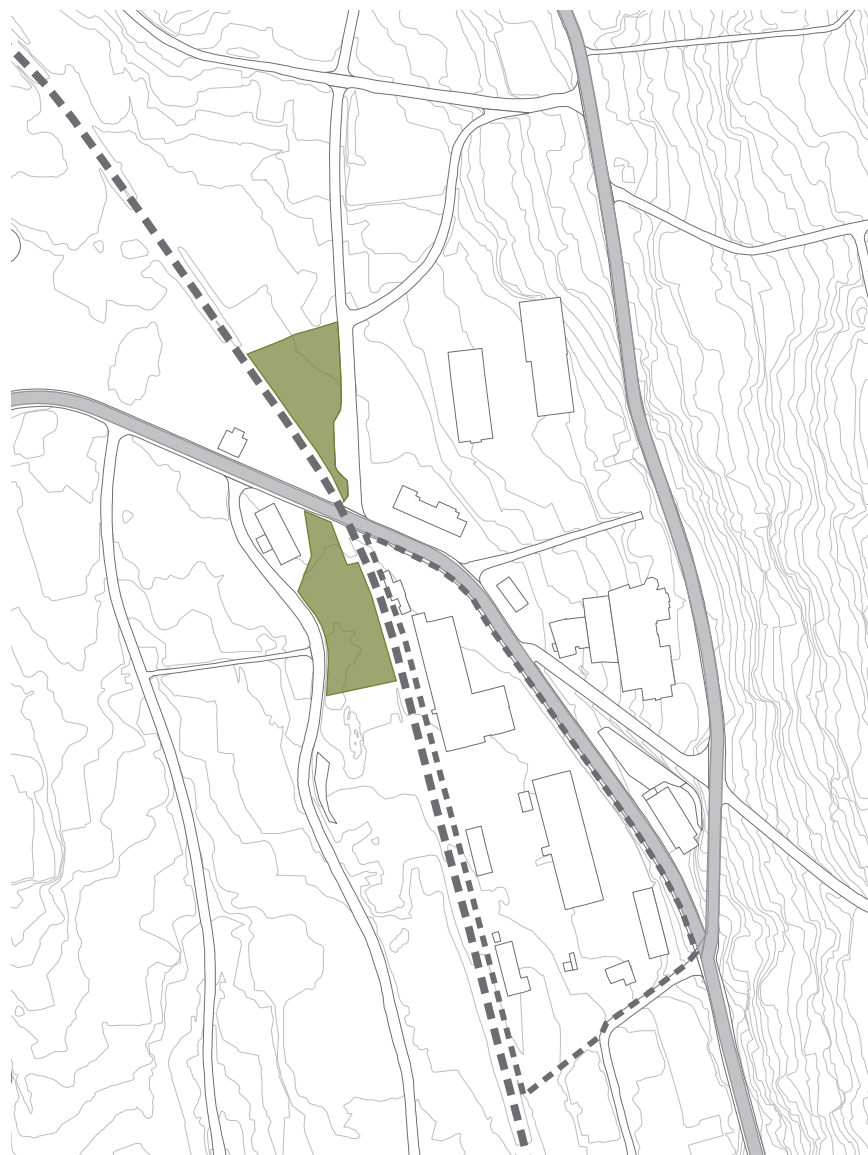
Etter krigen skjedde det en fortetting av småhusbebyggelsen på Holtet. En del av de tidligere romslige boligtomtene ble videre oppdelt og bebygd.

Den grunnleggende strukturen på Holtet, som var lagt ved tidligere utparselleringer og det utbygde veinettet, ble ytterligere fortettet gjennom tomtefradelinger for oppføring av nybygg. Den nye boligbebyggelsen besto stort sett av småhus som i liten grad skilte seg fra den eldre bebyggelsen som type, og boligområdene bevarte et relativt homogent uttrykk tross ulik alderssammensetning av bebyggelsen.

MOT ÅR 2000

Også frem mot år 2000 ble det bygget en god del på Holtet. Arealene for småhus er etterhvert høyt utnyttet ettersom det har blitt foretatt ytterligere tomteodelinger for å muliggjøre ny bebyggelse. Det fantes likevel endel romslige boligtomter i området.

Holtets servicefunksjon økte betraktelig, blant annet med en betydelig ombygging og utbygging av matvarehuset Jacobs. Utbyggingen av senterfunksjonene har hatt en generell tendens til å utvikle seg langs områdets veier i sterkere grad enn rundt et samlet punkt. Lite utbygging har skjedd rundt selve krysningspunktet Kongsveien/Ekebergbanen. Butikkene som har kommet til er i hovedsak etablert ved bruksendring og ombygging av eksisterende bebyggelse.



STRUKTURER

TERRENG

Holtet ligger på et relativt flatt platå i landskapet som i lengderetning er nord-sør orientert. Det flate partiet strekker seg helt fra Ekebergsletta i nord ned mot Nordstrand i sør. Det flate partiet blir ekstra markert på Holtet med Sporveistomta som ligger på en hylle i den svakt skrånende platået.

Terrenget stiger mot Brannfjell i øst og faller bratt ned mot Oslofjorden i vest. Utsikten mot fjorden, som er karakteristisk for hele Nordstrandplatået, er også tilstede på Holtet.

INFRASTRUKTUR

Veistrukturer er lagt i forhold til terrenget. Hovedkommunikasjonen følger lengdedraget i nord-sør retning, f.eks. Ekebergveien og Ekebergbanen. Forbindelsene på tvers av landskapet er innpasset der terrenget gjør det mulig, f.eks. Kongsveien forbi Holtet.

EIENDOMSGRENSER

Eiendomsstrukturen er i hovedsak styrt av veinettet og kan leses tilbake til utparselleringen av tomter på 20-tallet i forbindelse med etableringen av Ekebergbanen. Senere utbygging har skjedd ved fortetting innenfor den etablerte strukturen.

BEBYGGELSE

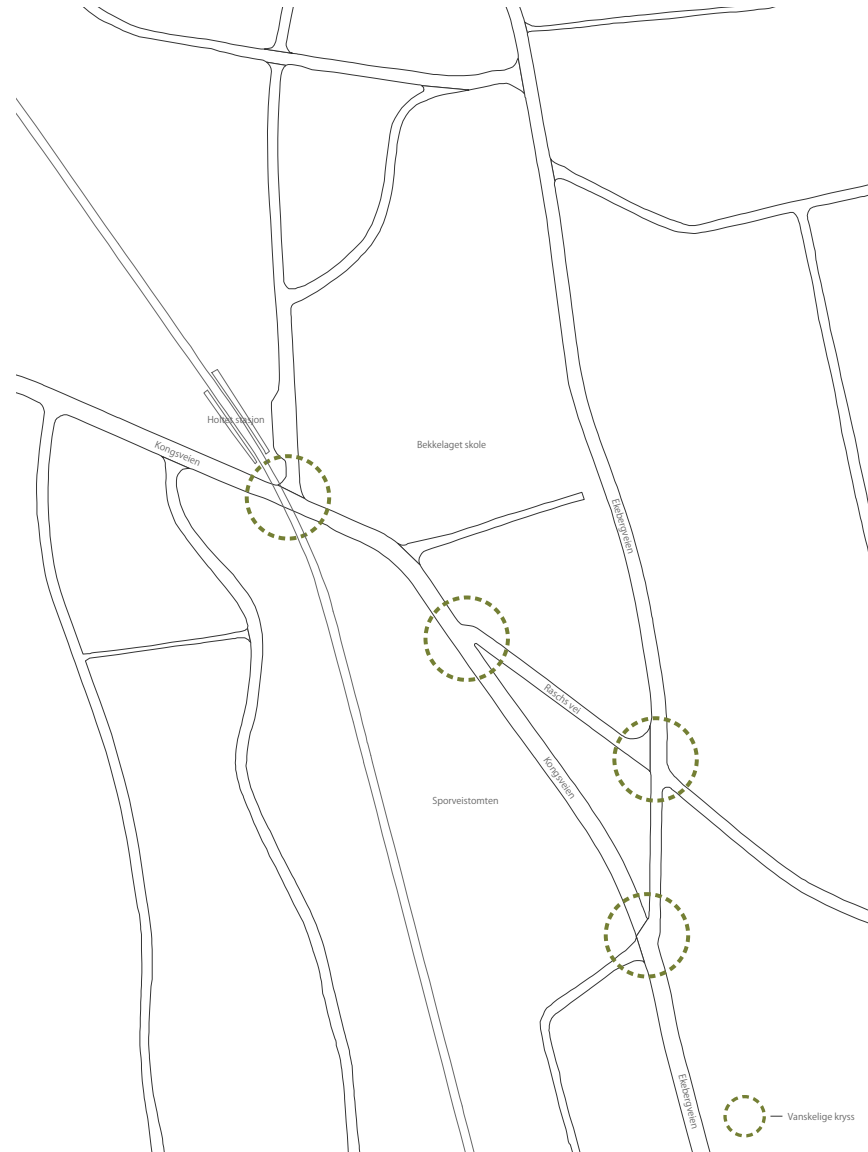
Bebyggelsen er i hovedsak organisert på tvers av terrenget med adkomst fra de langsgående veiene. Villabebyggelsen preger Holtet og hagene er sterkt fremtredende. Områdene inn mot senteret preges i noen grad av lavblokker bygget i løpet av de siste ti årene. Større institusjoner er lokalisert der viktige trafikale årer krysser.

GRØNTSTRUKTURER

Større sammenhengende grøntarealer i nærområdene finnes i tilknytning til Ekebergsletta, Brannfjell og de bratte partiene av Ekeberg/Nordstrandskrenten. Det finnes få offentlige parkrom på Holtet, først og fremst et mindre parkrom på Marienlunden. Holtets småhusbebyggelse med hager og beplantning gir likevel området en grønn karakter, selv om den tette småhusbebyggelsen ofte innebærer relativt små hager.

BARRIERER

Ekebergbanen byr på god kollektivtilgjengelighet, men utgjør samtidig en barriere gjennom Holtets senterbebyggelse og skiller ulike deler av Holtet fra hverandre. Sporveistomten dominerer den sydlige delen av området. Området er delvis avgrenset av gjerder og utgjør derfor en tydelig barriere i området.



TRAFIKKSITUASJON

OVERORDNET TRAFIKKMØNSTER

Holtets tilknytning til hovedveinettet er mindre god, men Holtet har et godt utbygd kollektivnett i form av trikk og buss. De to overordnede trafikkårene på Holtet er Ekebergveien og Kongsveien. Mens Ekebergveien passerer Holtet og er med på å danne en avgrensning av stedet, er Kongsveien selve nerven i senterutviklingen.

EKEBERGVEIEN

Ekebergveien er hovedforbindelsen for nord-sørgående trafikk på platået. Den er videre en viktig forbindelse ned mot sentrum over Ekebergsletta. Veien er opparbeidet med fortau og sykkelvei på begge sider frem til Holtet, etter det er det kun fortau på én side og ingen sykkelvei.

KONGSVEIEN

Kongsveien er i dag det viktigste gateløpet på Holtet. Kongsveien tar av fra ekebergveien sør for lokalsenteret og er en viktig ferdselsåre ned til gamlebyen og sentrum. Veien er opparbeidet med fortau og sykkelvei

på begge sidene av gaten, det er allikevel få fotgjengere som benytter seg av veien, med unntak av området rett rundt trikketoppet.

TRIKKEN

Trikken knytter Holtet sammen med sentrum og gjør at Holtet virker sentralt. Stasjonen virker samlende på området. Trikkens trasé skjærer tvers gjennom senterstrukturen, noe som deler denne i to. Der Kongsveien krysser sporene er det en planfri overgang med bom på hver side.

TRAFIKALE PROBLEMER

Gjennomgangstrafikken i Kongsveien er et problem for senteret. Den gjør det mindre attraktivt å være fotgjenger. Den gjør det også farligere for alle barna som krysser Kongsveien som en del av sin skolevei. Krysset der Kongsveien krysser Ekebergbanen er uoversiktlig, særlig for fotgjengere og trikken. Det dannes også ofte en del kø i Kongsveien siden det krysser en trikk hvert 2,5 minutt. Krysset mellom Ekebergveien og Kongsveien er også noe uoversiktlig.



PARKERING

Det er i dag altfor lite parkering på Holtet, både langtids- og korttidsparkering. Siden Holtet ligger rett utenfor bomringen og har god kollektivdekning, er området populært for innfartsparkering. Dette er noe som i utgangspunktet ikke finnes i området og bilene blir derfor parkert langs veiene i lokalveinettet. Dette gjør at veiene blir veldig smale og man får en redusert fremkommelighet. Det blir også mindre oversiktlig for fotgjengere.

Siden mesteparten av parkeringen i området blir brukt som innfartsparkering er det veldig lite parkering tilgjengelig for besøkende til området. Dette gjelder både for de som skal i butikkene eller på kafé og de som skal på besøk til boligene. Det finnes et parkeringshus i tilknytning til legekantoret og en parkeringsplass i tilknytning til matbutikken Jacobs, men disse er stort sett alltid fulle.



HVILKE FUNKSJONER LIGGER I OMRÅDET?

SKOLE

Bekkelaget skole er en barneskole med 580 elever og er en av Oslos eldste skoler. Skolen består av to hovedbygg, hvor det eldste er fra 1904.

LEGEKONTOR/APOTEK/TRENINGSSENTER

BESThelse Nordstrand er et helse- og livsstilssenter som rommer fastlegekontor, spesialistsenter, rehabilitering, kurslokaler og treningssenter. Det ligger i tillegg et apotek i 1. etasje.

ELDRESENTER

Bekkelaget seniorsenter

MATBUTIKK

Jacobs er en stor matbutikk som er godt kjent for sitt gode utvalg, særlig på ferskvarer. Området har også en Joker butikk.

BUTIKKER

Andre butikker på Holtet er bl.a. Holtet interiør, Holtet elektriske, Jernia, bank og eiendomsmegler.

KAFÉ

Retten ved stasjonen ligger Åpent bakeri. Dette er et populært samlingssted både for unge og gamle.



STRØKSKARAKTER I BOLIGOMRÅDENE

Selv om boligområdene på Holtet er blitt bygget ut over en lang tidsperiode, fremstår de som veldig homogene. Boligområdene består for det meste av eneboliger, med noen tomannsboliger og rekkehus. Det har i den senere tid blitt bygget en del lavblokker i boligområdene, særlig knyttet opp mot senterområdet. Disse blir diskutert mer senere.

Småhusene oppfattes som enhetlige i karakter. De fleste er relativt generøse i størrelse, har en form for skråtak og panelte yttervegger.

STIL

Boligene i området er ikke nødvendigvis bygget i samme stilart, selv om de oppfattes som homogene. Et utvalg av de eldste boligene i området er bygget i sveitserstil, noe området er kjent for. Det er også et utvalg typiske funkis-hus.

TAKFORMER

De mest brukte takformene i området er saltak og halvvalmtak, men man finner også andre typer skråtak, som valmtak, mansardtak og pulttak. Det er klart vanligst å legge huset med den skrå takflaten

vendt mot veien. Det får ved mange anledninger husene til å virke noe mindre enn de hadde gjort hvis de hadde ligget med gaviveggen mot veien. En god andel av husene har en eller annen form for takoppløft. Flatt tak er veldig lite brukt i boligområdene.

HAGER

De aller fleste husene er trukket litt tilbake fra veien og får dermed en liten forhage, i tillegg til at de fleste husene har en noe større hage på baksiden. De fleste hagene har ett eller flere større trær. Disse hagene, selv om de ikke nødvendigvis er så store, gir boligområdene en veldig grønn karakter.

ANDRE REGISTRERINGER

Det store flertallet av boligene er oppført i to etasjer, evt pluss loft. De fleste har forseggjorte inngangspartier, som gjerne er litt opphøyet. Det er veldig vanlig med hvite boliger i området. De husene som ikke er hvite er stort sett grå eller en form for gul. De aller fleste har tak kledd med sort takstein.







STRØKSKARAKTER I SENTEROMRÅDET

Senterområdet fremstår i dag som lite homogent. Det er en blanding av trehus og murhus og de er veldig forskjellige i størrelse. En del av bygningene har hatt ombygginger og bruksendringer over tid, noe som gjør at man ved første øyekast kan forveksle en forretning med å være et bolighus.

Et likhetstrekk til bygningene i senterområdet er at de stort sett har 2 etasjer og loft. Dette gjør at man allikevel får et noe helhetlig preg, selv om det er noen bygg som skiller seg ut også her.

STIL

De fleste eldre bygningene er oppført med nasjonalromantiske forbilder. Det finnes også et par sveitervillaer i tilknytning til senterområdet. Det som tidligere var Nordstrand kino er oppført i tydelig funkis-stil. De forskjellige driftsbygningene på Sporveistomten bærer tydelig preg av å være verkstedhaller, men er estetisk pene å se

på og har mye detaljeringer, noe som var typisk for tiden de var satt opp.

TAKFORMER

Stort sett alle byggene, også i senterområdet har en form for skråtak. Har er det mest vanlig med valmtak eller mansardtak. Det eneste bygget som skiller seg ut er legekantoret/treningscenteret (gamle Nordstrand kino). Sånn som er vanlig med funkis-stil har dette bygget flatt tak.

ANDRE REGISTRERINGER

En god del av forretningene i senterområdet ligger i det som ser ut til å være gamle boligbygg. Dette gjør at senterområdet får et noe mindre urbant preg, men gjør også at det knytter seg mer sammen med boligområdene rundt. De fleste byggene er hvite. De som ikke er hvite er en nyanse av gul/oransje.



1



2



5



6



3



4

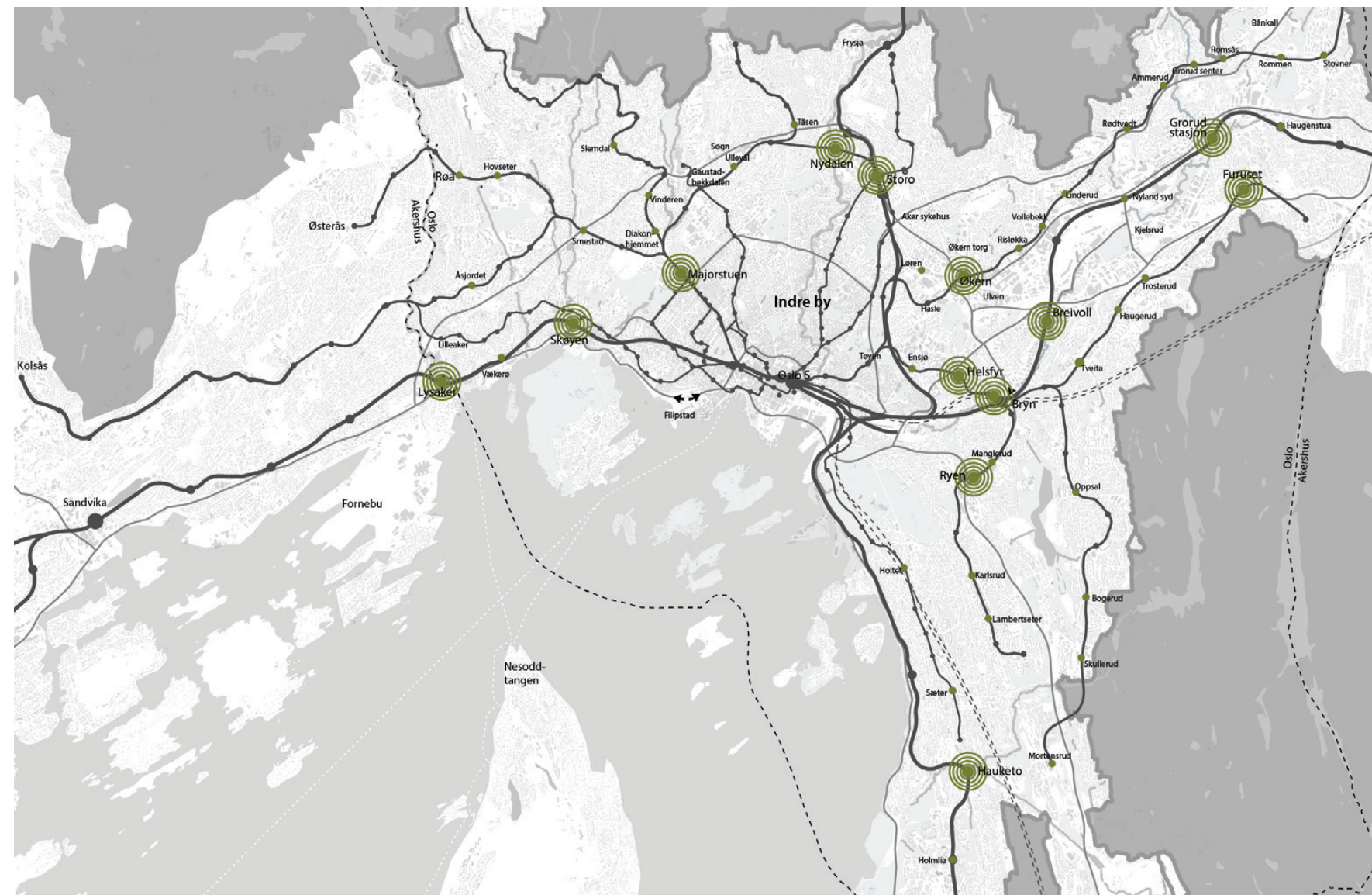


7



8

REGULERING



HOLTET SOM STASJONSNÆRT OMRÅDE

Holtet blir i Kommuneplan 2030 til Oslo definert som et stasjonsnært område. Dette har mye å si for utviklingen av området. I løpet av de siste 20 årene har denne typen områder hatt flere forskjellige navn og definisjoner.

Bystyret vedtok 15.02.95, sak 77/95, "Strategi for fortetting i ytre by". Fortettingsområdene ble delt i fire kategorier. Holtet var ett av områdene innenfor kategori 1, "steder egnet for bymessig fortetting". Hensikten med fortettingsstrategien var både å legge til rette for høyere utnyttelse av småhustomter og muliggjøre en samlet utvikling av lokalsstedet. Holtet er lokalsenter for bydel Nordstrand, og var valgt ut blant annet på grunn av sin knutepunktfunksjon som et lokalt handels- og servicesenter med god tilgjengelighet til kollektivtransport.

KP 2004 fastslår at banenettet og andre viktige kollektivårer skal være ryggraden i bystrukturen og at de stasjonsnære boligområdene skal utvikles. Oslo kommune skal legge til rette for større konsentrasjon av boliger nær stasjonene for å utnytte arealpotensialet bedre og øke kundegrunnlaget for kollektivtransporten. I knutepunkt, stasjonsnære områder for øvrig og indre by, skal det legges vekt på et allsidig og flerfunksjonelt bymiljø med en stor andel boliger.

"Boligutvikling i stasjonsnære områder i Oslo" fra 2006 sier at: "Stasjonsnære områder har en særstilling i byen fordi de er viktige destinasjonsområder med stor bruksintensitet og publikumgjennomstrømning. De er også viktige oppholds- og møtesteder. Områdene er attraktive boligområder med effektiv tilgjengelighet og sentralitet i forhold til omlandet. Dermed har de et potensial for relativt høy utnyttelse, bidrag til optimalisering av transportarbeid og samfunns- og transportøkonomisk lønnsomhet. Mange store investeringer i eksisterende infrastruktur danner grunnlag for at mer arealintensiv utnyttelse kan gi gunstig økonomisk utnyttelse."

Plan- og bygningsetaten benytter i dette arbeidet følgende definisjon av stasjonsnære områder:

"Et stasjonsnært område er et område innenfor en radius på 500 meter fra en stasjon langs jernbane- eller t-banenettet som er egnet for stedsutvikling med et betydelig antall boliger og høy arealutnyttelse."

Holtet faller i utgangspunktet utenfor denne definisjonen siden det verken ligger langs jernbane- eller t-banenettet, men er allikevel tatt med i arbeidet siden Ekebergbanen har samme funksjon for området som det t-banen har mange andre steder i byen.



REGULERINGSPLANER I OMRÅDET

HOLTET STASJONSOMRÅDE

En ny reguleringsplan for Holtet stasjonsområde er i disse dager ute på offentlig høring. En av intensjonene med denne planen er å danne et sentralt torg på Holtet. Ut mot torget skal det tilrettelegges for etablering av en blanding av formålene forretninger, bevertning, offentlig og privat tjenesteyting og/eller kulturinstitusjon. Det legges også opp til nye boliger og at parken Marienlunden skal utvides.

HOLTET LOKALSENTER

Området for Holtet lokalsenter kan ha en tomteutnyttelse på 100 % og være opp til 3 etasjer. Bygningene skal avtrappes etter terrenget. Mot Kongsveien skal det være skråtak med vinkel på minst 30 grader. 1.etasje mot Kongsveien skal inneholde forretning, 2.etasje kan inneholde kontorvirksomhet mens 3.etasje bør inneholde boliger.

SKOLE

Bekkelaget skole ligger på en tomt som er regulert til skole. Her står det et skolebygg fra 1937 som er bevaringsverdig.

BOLIGOMRÅDER FOR FORTETTING

Mesteparten av området på Holtet er regulert til boligformål. Her er

det tillatt en utnyttelsesgrad på 30 % og bygg på inntil 4 etasjer. Hver bygning skal inneholde minst 3 boligenheter. Ene- og tomannsboliger tillates ikke. Bygningene mot kongsveien skal ha skråtak med minimum 30 graders vinkel, andre bygninger står fritt til å velge takform. Mot Kongsveien kan tillates forretning i 1.etasje samt bevertningssteder og publikumsrettede virksomheter. Strøktjenlig virksomhet kan innpasses i 1.etasje for øvrig. Mot Kongsveien skal hoveddelen av fasadelivet (minimum 80 %) plasseres i byggelinjen.

BYGGEOMRÅDE FOR ALLMENNYTTIGE FORMÅL

Området har en tomt som er regulert til allmenntillegte formål. Der lå tidligere Frikirken, men er kjøpt opp av en boligutbygger som prøver å få den omregulert til boligområde. Dette har møtt mye kritikk i nærområdet og i bydelsutvalget da det er et stort behov i bydelen for flere allmenntillegte formål, blant annet skole, barnehage, omsorgsboliger og bydelshus.

SPORVEISTOMTEN

Sporveistomten er i dag regulert med midlertidig reguleringsbestemmelse til bolig. Tomten har aldri blitt regulert til dagens drift, selv om den har pågått der i nesten 100 år.



DAGENS UTBYGGING I OMRÅDET

Mesteparten av den fortettingen som skjer på Holtet skjer ved at utbyggere kjøper opp gamle villaer med hager, river dem og bygger 3-4 etasjes blokker i stedet. Ofte gir utbyggerne så mye for tomtene at ingen privatpersoner har sjanse til å være med i budrunden. Det har også blitt relativt vanlig at utbyggeren har tatt kontakt direkte med beboerne og spurt hvor mye de skal ha for å selge. Så langt har det ikke vært noen fortetting i faktisk tilknytning til stasjonen.

Utformingen er stort sett firkantede, hvite betongblokker med flatt tak og inntrukket toppetasje. Mange prosjekter er nesten helt identiske. Det er nok flere grunner til dette, men en viktig grunn er de føringene som ligger i reguleringsplanen. Det er forskjellige bestemmelser for byggehøyder når man bygger skrått tak og flatt tak, og resultatene av disse bestemmelsene er at det lønner seg å bygge med flatt tak siden en leilighet i en inntrukket toppetasje med flatt tak er lettere å selge enn en toppleilighet som kun har takvinduer. De eneste som skiller seg noe fra dette er bygningene som bygges ut mot Kongsveien, siden disse må ha skrått tak i følge reguleringsplanen. De skiller seg allikevel ikke fra de andre blokkene på andre måter enn takformen.

Disse lavblokkene har fått veldig mye kritikk fra beboerne i området. De

bryter veldig i stil med resten av bebyggelsen. Selv om bygningene i området kommer fra forskjellige tidsperioder er en fellesnevner at de, nesten helt uten unntak, er bygget med skråtak. Dette gjør at blokkene virker som et fremmedelement i den konteksten de står i.

Et debattinnlegg fra arkitekt Gudmund Brudvik i arkitektnytt beskriver problemstillingen godt: "PBE har ingen betenkeligheter med flate tak. I reguleringsbestemmelsene har de en egen paragraf om strøkstilpasning: «Ny bebyggelse skal mht volum, materialbruk og fargesetting utformes slik at området samlet fremstår med et helhetlig preg». Man må spørre seg om når et slikt helhetlig preg skal fremstå: I dag – og om fem år, med overvekt av skråtak, eller i en fremtidig situasjon om kanskje 30 år med overvekt av nye hus med flate tak?"

Det er betydelig vanskeligere å planløse en loftetasje med skråtak enn en etasje der alle rommene har samme høyde. Resultatet blir ofte det mange kaller «firkanta kasser» uten særlig oppfinnsomhet og karakter. Med PBEs velsignelse."

En annen måte blokkene bryter med området er måten de er delt opp og plassert på tomten. Selv om de kun har en utnyttelsesgrad på 30%



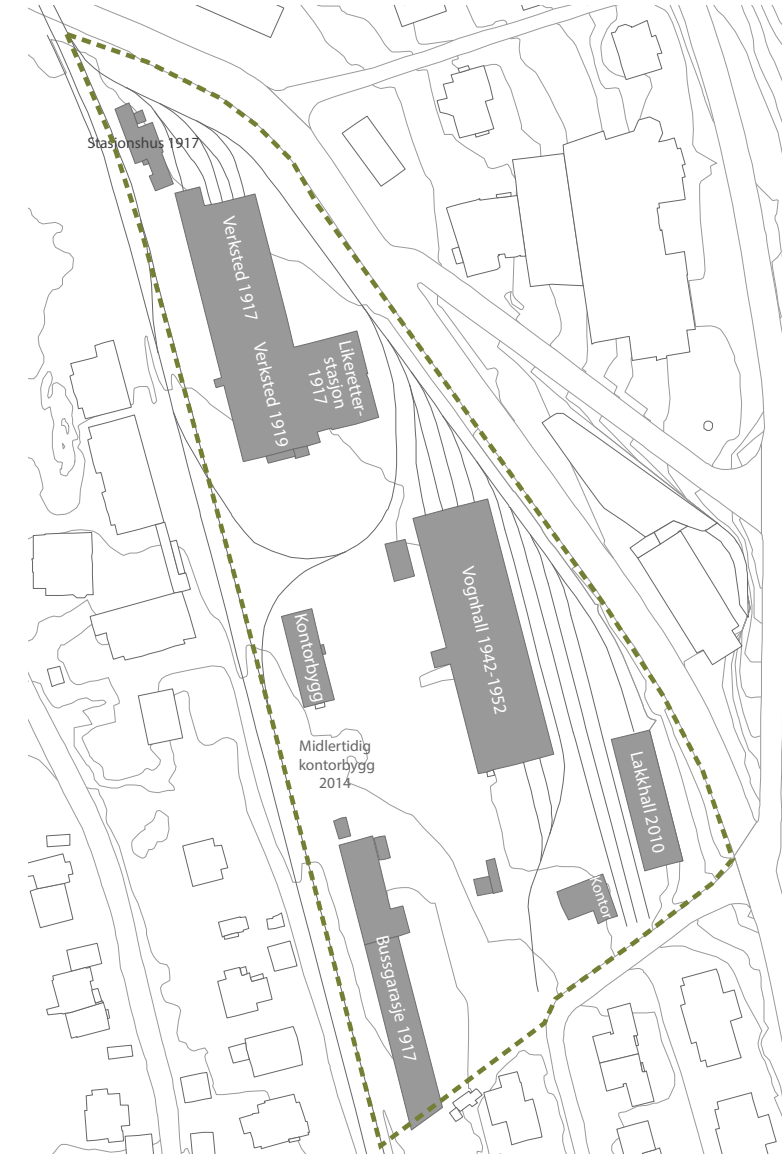
virker det som om de tar opp mye mer plass siden uteområdene er veldig oppstykket og man derfor ikke får noen større sammenhengende grønne arealer, som er noe av det som gir Holtet sitt grønne preg.

Leilighetene som har vært bygget så langt har vært relativt ensartede. Livsløpsleiligheter på 70-120 m² med garasje og heis. Denne typen leiligheter er jo ikke et problem i seg selv. Problemet kommer når man ser at en leilighet på 80 m² koster 7 millioner. Dette har gjort at de nye boligene har fått en veldig ensartet beboergruppe; godt voksne mennesker som har solgt villaen sin for å flytte til en mer lettstelt leilighet. Dette gjør at man ikke får det samme tilskuddet av

liv i senterområdet som man kanskje så for seg. Det gjør også at det bor mange færre mennesker i de nye boligene en man kanskje så for seg at det kom til å gjøre siden mange av de eldre er aleneboende. I en leilighet som egentlig har plass til en familie på 3 bor det nå en enslig person med gjesterom.

På lang sikt skaper dette problemer for bydelen. Disse eldre menneskene som nå har flyttet til bydelen vil etterhvert trenge å flytte på sykehjem. Det er allerede lange ventelister på sykehjemmene i bydelen og det er få ledige tomter som kommunen kan bygge nye sykehjems plasser på.

SPORVEISTOMTEN



HISTORIEN TIL TOMTEN

Sporveistomten hørte opprinnelig til Bernhus gård, som lå nord for tomten. På slutten av 1800-tallet ble tomten fraskilt gården og planert ut til å bli travbane, men travbanen ble aldri noe av.

I 1917 åpnet Ekebergbanen som forstadsbane fra Gamlebyen til Sæter (forlenget til Ljabru i 1941). A/S Ekebergbanen kjøpte i den forbindelse opp den planerte tomten og den ga plass til Holtet stasjon, verksted, likeretterstasjon og administrasjon. Det ble også bygget en bussgarasje på tomten for busslinjene driftet av A/S Ekebergbanen. Allerede i 1919 trengte man mer plass og verkstedarealene ble fordoblet og verkstedet ble bygget sammen med likeretterstasjonen.

Både verkstedet, likeretterstasjonen og stasjonsbygningen er i dag kommunalt listeført på Byantikvarens gule liste.

I 1940-årene fikk man behov for en stor vognhall hvor man kunne lagre trikker. I 1942-1952 ble derfor den største hallen på tomten bygget. Det har opp gjennom tidene blitt bygget og revet diverse små administrasjons- og lagerbygg.

Det nyeste av driftsbygningene på tomten er en lakkeringshall som ligger helt øst på tomten. Denne ble bygget i 2010 etter at et felleferdig lagerbygg som sto der ble revet.



Innvendig vognhall

DAGENS DRIFT PÅ TOMTEN

I dag brukes tomten av tre enheter i Sporveien; Infrastruktur og Eiendom, Anleggsenheten (underavdeling av Infrastruktur og eiendom) og Produksjonsenheten. Infrastruktur og eiendom bruker stort sett administrasjonsbyggene. Disse planlegger drift og oppgraderinger langs trikkenettet i Oslo.

Anleggsenheten bruker det gamle verkstedet og en noen utearealer. Disse driver med vedlikehold av skinner, sporvekslere og annen infrastruktur. Denne enheten holder kun til på Holtet. Produksjonsenheten bruker den gamle vognhallen, som er gjort om til verksted, og lakkhallen. Denne enheten er en del av en større enhet

som i hovedsak holder til i Sporveiens verksteder på Grefsen. Disse driver med vedlikehold av alt skinnegående materiell.

Flere av de eldste bygningene, f.eks. bussgarasjen og likeretterstasjonen, blir i dag kun bruk som lager og særlig bussgarasjen bærer preg av dårlig vedlikehold.

Det har i en periode vært snakk om å forlenge traseen fra Ljabru til Hauketo, blant annet for å knytte seg opp mot togstoppet der. Dette er fortsatt på planleggingsstadiet, men hvis denne planen realiseres kan det være mulig å flytte mye av driften dit.



Innvendig verksted



Innvendig verksted



Utvendig verksted



Lakshall



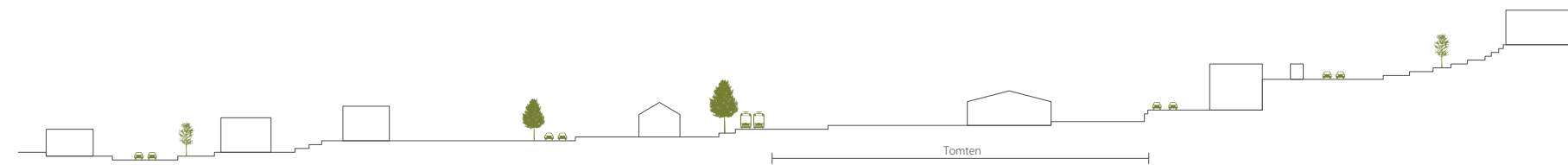
Utvendig likeretterstasjon



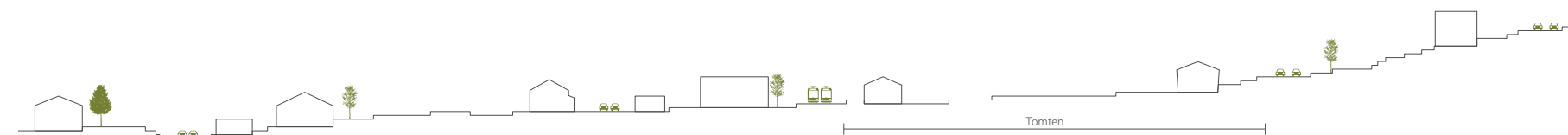
Bussgarasje



Nordenden av tomten



Midt på tomten



Sørenden av tomten

TERRENG

Tomten ligger i et terreng som faller mot vest. Denne terrengforskjellen er størst i sørenden av tomten der høydeforskjellen er 7 meter fra den ene til den andre enden av tomten.

Mye av tomten er i dag planert ut. Dette er nødvendig for driften som er på tomten i dag, men gjør også at tomten i liten grad forholder seg til Kongsveien, og er derfor heller ikke med å definere gaterommet. På

det meste er det en høydeforskjell på ca 4 meter fra veien og ned til tomten.

Øst for tomten stiger terrenget ganske kraftig. Sør på tomten er det flere etasjer opp til neste bygg øst for tomten. Vest for tomten heller ikke terrenget like kraftig.



SOL OG VIND

SOL

Siden terrenget heller mot sørvest har tomten gode solforhold, særlig når det kommer til ettermiddagssol. Tomten har relativt lite morgensol, særlig på vinteren siden terrenget stiger bratt øst for tomten. Det er ingen bebyggelse som skygger for tomten, men det er noen trær vest for tomten som kan gi noe skygge.

VIND

Siden det ikke finnes en egen målestasjon for Holtet har jeg brukt data fra Oslo generelt. Dette kan avvike på tomten. Om vinteren og høsten kommer det mest vind fra nord. Denne vinden er ikke spesielt kraftig. Den kraftige vinden på denne tiden av året kommer fra sør og vest. På sommeren og våren kommer mest vind fra sør. Heller ikke denne er spesielt kraftig og generelt blåser det lite.



ADKOMST TIL TOMTEN

Det er i dag er det to adkomster til tomten, en på nordsiden av tomten og en på sørsiden. Begge disse adkomstene har porter som står åpne i arbeidstiden på området og det er da mulig for de som vil å gå gjennom området. Det er imidlertid veldig få som gjør det siden området virker veldig privat.

Adkomsten på nordsiden ligger i forbindelse med krysset mellom Kongsveien, Marienlundveien og trikken. Dette er et kryss som er veldig uoversiktlig og dårlig utformet. Inn- og utkjøring fra tomten gjør krysset enda vanskeligere og dette burde unngås i fremtiden. Adkomsten på sørsiden ligger i forbindelse med svingen i Steinhammerveien.



UTSIKT

Området Bekkelaget/Nordstrand er kjent for å ha god utsikt vestover mot Oslofjorden siden det ligger i et terreng som skråner kraftig ned mot fjorden. De fleste som flytter til området ønsker seg denne utsikten. Siden senterdannelsen på Holtet ligger på en liten hylle i landskapet er ikke denne utsikten like markant her som den er en del andre steder, men tomten har allikevel god utsikt, særlig i sørenden.

Allerede på bakkeplan får man utsiktsgløtt mellom trær og hus som ligger foran. Kommer man opp på en høyde som tilsvarer 2 etasje ser man over husene og trærne foran og får en god utsikt mot Oslofjorden og Nesodlandet. Siden det er en ganske bratt stigning øst for tomten kan man bygge relativt høyt uten å stjele noe av utsikten til naboene der.



VEGETASJON

Det er veldig lite vegetasjon på tomten sånn den er i dag. Dette er med og bidrar til å gi senterområdet et godt inntrykk. Det som er av vegetasjon på tomten er noen små bjørketrær som står akkurat i tomtegrensen i sørenden av tomten og en hekk langs nordsiden. Hekken gir ikke nødvendigvis området et grønnere preg da denne oppleves mer som en barriere enn et grønt innslag.

Områdene rundt oppleves generelt som veldig grønne. De mest stedtypiske treslagene på Holtet er furu, alm og ask. Historisk var det mange eiketrær i området, noe som ga navnet til Ekeberg. Mesteparten av denne ble hugget til skipstømmer til verftet på Hovedøya. Noen få står igjen, blant annet et store eiketre i senterområdet nordvest for tomten.

REGISTRERINGER PÅ TOMTEN

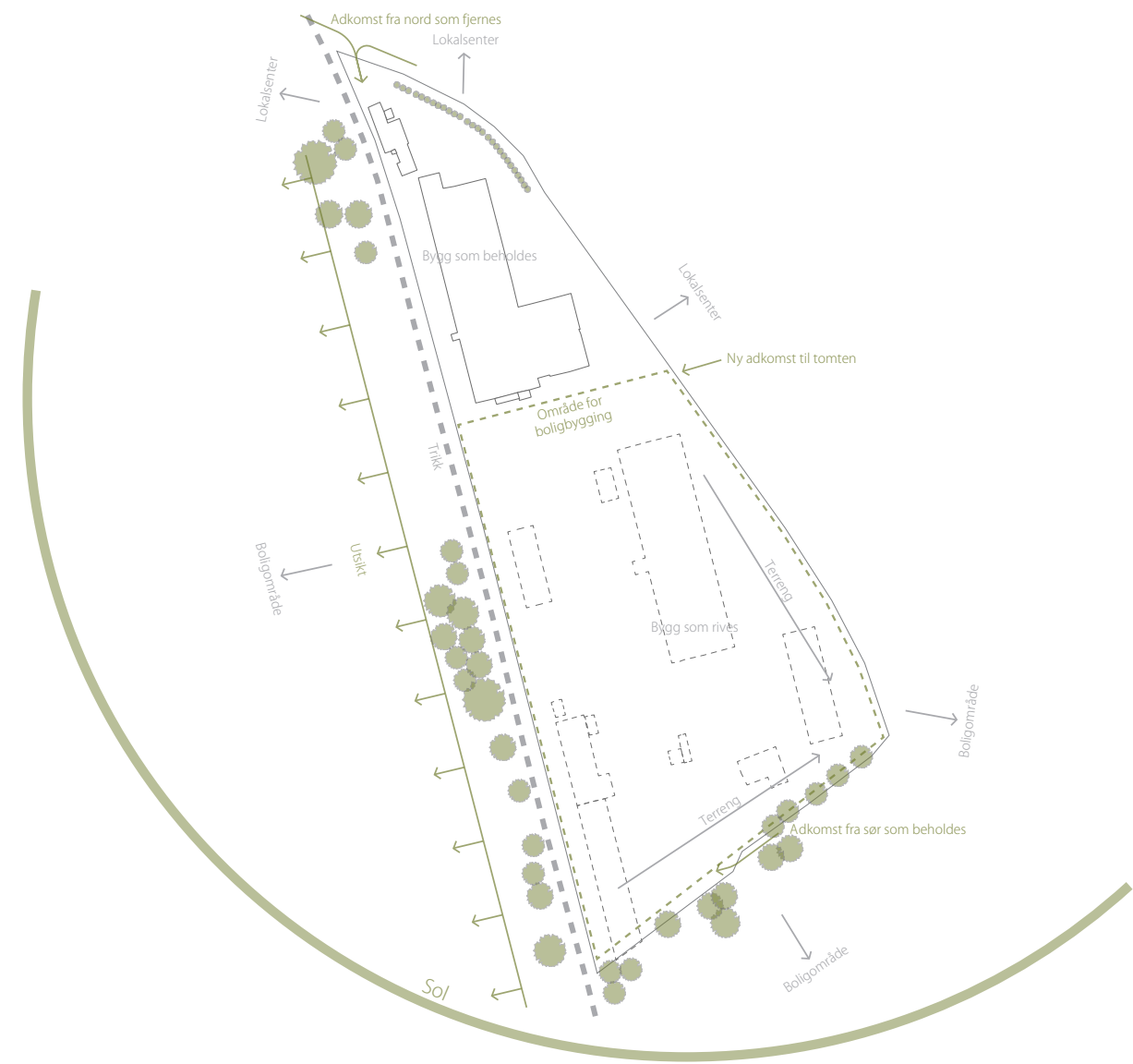
Tomten slik den er i dag fremstår som veldig introvert. All kommunikasjon mellom byggene skjer inn mot midten av tomten og det er ingen av byggene som i dag føles som om de henvender seg mot gaten. Dette blir ytterligere forsterket med gjerdene langs tomten og hekken på nordsiden.

Den delen av Kongsveien som løper langs tomten oppfattes som

veldig bar og avviseende. Det er nesten ingen vegetasjon. Det er heller ikke så mye liv langs denne delen av veien, særlig i sørenden.

Tomten forholder seg også i veldig liten grad til bebyggelsen på andre siden av trikkelinjen. Dette er naturlig med tanke på at mye av aktiviteten som foregår på tomten til tider kan være ganske støyende, men det gjør også at området virker veldig delt.

KONSEKVENSER FOR PROSJEKTET



KVALITETER OG UTFORDRINGER

KVALITETER

Tomten er en stor og romslig tomt med plass til mange nye boliger. Fortetting her vil være et godt tilskudd for området. Boligbygging og anleggning av bil-/gangveier gjennom området vil gjøre at området ikke lengre virker som en barriere, men tvert imot knytter boligområdene til sentrum. En utvikling av det gamle verkstedet til inneholde publikumfunksjoner vil styrke lokalsenteret og gi det et tydelig tyngdepunkt, noe det i dag mangler.

Terrenget på tomten gjør at den har gode solforhold og gjør det mulig å utnytte utsikten mot vest. Det at terrenget stiger bratt øst for tomten gjør at man kan bygge relativt høyt uten å stjele sol eller utsikt fra andre boliger.

Det er god tilgang på rekreasjonsområder i nærheten og områdene rundt tomten fremstår som grønne og frodige. Det er skoler og butikker i umiddelbar nærhet og det tar kort tid å komme seg inn til Oslo sentrum. Dette er derfor et område som er attraktivt for alle typer mennesker.

UTFORDRINGER

En av utfordringene til tomten er at den ligger helt inntil Kongsveien. Dette er en mye trafikkert vei og den oppleves som bar og utrivelig. Det vil derfor være viktig å se på den delen av Kongsveien som går langs tomten som en del av tomten. Denne må opparbeides slik at det blir hyggelig å ferdes og bo langs den. En del av dette vil være å endre to trafikkfarlige kryss i hver sin ende av tomten og å tydeliggjøre rollen Kongsveien har i forhold til Ekebergveien.

Selv om tomten oppløses som en barriere vil trikkelinjen fortsatt virke som en barriere i området. Denne kan integreres mer i området slik at barrieren blir mindre tydelig, men den kommer alltid til å være der. Det er derfor viktig for oppgaven hvordan man forholder seg til denne.

En siste utfordring er i hvor stor grad man skal forholde seg til den tydelige strøkskarakteren til området. Mye av kritikken den utbyggingen som har vært i området har fått har vært at den ikke har forholdt seg til denne. På en annen siden vil man jo ikke kopiere det som allerede finnes og det er ikke alle sider ved strøkskarakteren som er like forenelig med fortetting og en urbanisering av området.

